



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

58

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - împrejmuire teren
situat în municipiul Constanța, str. Frigului nr. 10A,
investitori Copciuc Vasile și Daniela Irina

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
30.03. 2016.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal
Făgădău înregistrată sub nr. 179696/21.12.2015, raportul Comisiei de specialitate
nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția
mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și
referatul Direcției urbanism nr. 179693/21.12.2015

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării
lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată,
cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ din Legea nr. 350/2001, privind
amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare
și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și
conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu, precum și ale HCL nr. 62/2014;

Văzând solicitarea domnului Copciuc Vasile înregistrată sub nr.
131374/16.09.2015;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din
Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - împrejmuire teren situat în
municipiul Constanța, str. Frigului nr. 10A, conform documentației anexate care
face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul studiat, situat în municipiul Constanța, str. Frigului nr. 10A, în
suprafață de 599 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale),
identificat cu nr. cadastral 218109, înscris în cartea funciară a UAT Constanța,
este proprietate Copciuc Vasile și Daniela Irina conform contractului de schimb
fără sultă autentificat sub nr. 4664/23.12.2014 la Biroul notarilor publici asociați
Budei Cristina și Ștreangă Ioana.

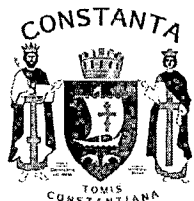
Art. 2 - Pentru terenurile scoase din patrimoniul municipiului Constanța,
indiferent de forma juridică prin care au trecut în proprietatea diverselor persoane
fizice / juridice, grevate de sarcina conform căreia *schimbarea destinației se poate
face cu acordul primăriei municipiului Constanța, sub rezerva plății unei diferențe
de preț*, schimbarea destinației operează la momentul solicitării de către
proprietarul terenului a certificatului de urbanism pentru construire.

Art. 3 - Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va
comunica prezenta hotărâre Direcției gospodărire comunală, Direcției urbanism,
dlui. Copciuc Vasile domiciliat în Constanța, str. Amurgului nr. 60, în vederea
aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.
Prezenta hotărâre a fost adoptată de 17 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
GABRIEL VISAN

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA
NR. 117 / 30.03. 2016



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBANE

REFERAT

Nr. 179693 / 21.12.2015

Urmare solicitării nr. 131374/16.09.2015 adresate de Copciuc Vasile privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - împrejmuire teren situat în municipiul Constanța, str. Frigului nr. 10A, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul situat în str. Frigului nr. 10A, în suprafață de 599 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral.218109, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Copciuc Vasile și Daniela Irina conform contractului de schimb fără sultă autentificat sub nr. 4664/23.12.2014 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana. Terenul este neconstruit și are categoria de folosință curți-construcții.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din ZRL4 – zona locuințelor colective medii în regim de înălțime P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale, iar reglementările urbanistice sunt următoarele :

Pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri având următoarele obiective:

- (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor publice (circulații publice, echipamente publice, spații plantate publice, fasii de teren aferent rețelelor edilitare publice etc) de cele care vor reveni în indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice), urmând a fi gestionate de către asociațiile de locatari, sau diverse societăți economice mixte;
- (2) eliminarea cauzelor disfuncționalităților și poluarilor care nemulțumesc locuitorii;
- (3) refacerea amenajărilor exterioare și în special a spațiilor plantate și de joc pentru copii;
- (4) extinderea și completarea echipamentelor publice deficitare;
- (5) ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor;
- (6) diminuarea insecurității și infracționalității prin delimitarea și marcarea / ingradirea spațiilor aferente locuințelor colective pe grupări de blocuri;
- (7) introducerea unor rezolvări alternative civilizate la proliferarea abuzivă a garajelor individuale.
- (8) adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a monumentelor de arhitectură.

Utilizări admise

- locuințe în proprietate privată și locuințe sociale;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmuiri.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- $H_{\max}$ admisibil este P+4, respectiv 15,0 metri
- se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m si un soclu opac de minim 0.30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Coeficienti urbanistici

- POT maxim = 30%
- CUT maxim = 1,50

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 1684/27.05.2015, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:[...]

d) să solicite elaborarea unui plan urbanistic de detaliu;"

În temeiul prevederilor din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare:

- art. 32, alin. (5): *"prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."*

- art. 48: *"(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior.*

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- a) modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;*
- b) retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;*
- c) procentul de ocupare a terenului și modul de ocupare a terenului;*
- d) accesele auto și pietonale;*
- e) conformarea arhitectural-volumetrică;*
- f) conformarea spațiilor publice."*

Ulterior înregistrării la primărie a documentației de urbanism sub nr. 131374/16.09.2015, în acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, în urma adresei Direcției urbanism nr. 142873/12.10.2015, s-a procedat la organizarea

prosului de informare și consultare a publicului conform documentului de planificare nr. 162127/16.11.2015.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 170077/03.12.2016.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism stabilește condițiile de construire pentru împrejmuirea terenului studiat, menținând reglementările aprobate prin PUG.

Utilizări admise

- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, împrejurimi.

Utilizări admise cu condiționari

- nu este cazul

Utilizări interzise

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Împrejurimi

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m, iar cele spre vecini maxim 2,20 m.

Coeficienți urbanistici - se mențin cei aprobați

- POT maxim = 30 %
- CUT maxim = 1,50

Pe teren nu se propun alte construcții, doar o platformă pentru accesul auto la cele 3 locuri de parcare propuse. Restul va fi amenajat ca spațiu verde, cca 80 % din suprafața terenului. Locurile de parcare vor deservei lotul investitorilor, situat vecinătatea terenului studiat, în str. Frigului nr. 10.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- | | |
|---------------------------------|------------|
| - Plan de încadrare în zonă | sc. 1:1000 |
| - Plan de situație existentă | sc. 1: 500 |
| - Plan reglementări urbanistice | sc. 1: 500 |
| - Plan circulații propuse | sc. 1: 500 |
| - Regim juridic | sc. 1: 500 |
| - Rețele tehnico-edilitare | sc. 1: 500 |
| - Propunere mobilare urbană | sc. 1: 500 |
| - Fotografii | |

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 1684/27.05.2015
- Raportul informării și consultării publicului nr. 170077/03.12.2015

Avize :

- aviz RAJA nr. 177/6341/02.07.2015
- aviz ENEL nr. 145477927/05.06.2015
- aviz CONGAZ nr. 357B/03.06.2015
- aviz TELEKOM nr. 781/03.06.2015

- viza cadastru PMC nr. 240/89993/01.07.2015
- atribuire adresă imobil nr. 89992/01.07.2015
- aviz Direcția Județeană pentru Cultură nr. 799/02.07.2015
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 8446 RP/31.08.2015

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate anterior prin PUG.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul urbanistic de detaliu - împrejmuire teren situat în municipiul Constanța, str. Frigului nr. 10A, investitori Copciuc Vasile și Daniela Irina.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Luiza Elena TĂNASE



Inspector,

Cristina STAMAT

